

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
17 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 1986

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
175

ΠΡΑΞΗ
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

Επιβολή αγορανομικού ελέγχου στις μισθώσεις αστικών ακινήτων του Νομού Μεσσηνίας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου 44 του Συντάγματος.

2. Την εξαιρετικά επείγουσα, έκτακτη και απρόβλεπτη ανάγκη που έχει δημιουργηθεί εξ αιτίας των εκτεταμένων ζημιών, που προκλήθηκαν από τους ισχυρούς σεισμούς στα ακίνητα του Νομού Μεσσηνίας από τις 13 Σεπτεμβρίου 1986 και μετά.

3. Τον πιθανό κίνδυνο της ανόδου των τιμών των μισθωμάτων, λόγω της κρίσεως στέγης που έχει προκύψει και τον υφιστάμενο κίνδυνο να προκληθούν απρόβλεπτες δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομική ζωή του Νομού Μεσσηνίας και των οικονομικά προς αυτόν συνδεομένων διαμερισμάτων της Πελοποννήσου.

4. Την απαραίτητη ανάγκη δημιουργίας όρων και συνθηκών ομαλής διαμορφώσεως των τιμών των μισθωμάτων στα ακίνητα γενικά της περιφέρειας του Νομού Μεσσηνίας.

5. Την εξαιρετικά επείγουσα ανάγκη προστασίας του πληθυσμού από αθέμιτες απαιτήσεις για είσπραξη υπερβολικών μισθωμάτων και την προς τούτο επιβαλλόμενη θέσπιση αγορανομικού ελέγχου στα μισθώματα αστικών ακινήτων προς αποτροπή κερδοσκοπικών ενεργειών σε βάρος των κατοίκων της παραπάνω περιοχής.

6. Την αδυναμία άμεσου αντιμετωπίσεως της έκτακτης κατάστασης που έχει διαμορφωθεί, δια της συνήθους νομοθετικής ρυθμίσεως των συναφών θεμάτων, με πρόταση του Υπουργικού Συμβουλίου, αποφασίζουμε :

Άρθρο Πρώτο.

Οι μισθώσεις των αστικών ακινήτων τα οποία ευρίσκονται στην περιοχή του Νομού Μεσσηνίας, που οριοθετείται από παραλία Καλαμάτας, από όριο Κοινότητας Βελίκας μέχρι όρια Κοινότητας Κιτριών συμπεριλαμβανομένων και των Κοινοτήτων αυτών και της γραμμής που συνδέει τα όρια των Κοινοτήτων Κάτω Δολοί, Αλτομίρας, Πηγάδια, Δένδρα, Μονής Διομήδης, Πηγών, Αλαγονίας, Νέδουσας μέχρι ορίων Νομού Λακωνίας, ορίων Νομού Λακωνίας, μέχρι ύψος Κοινότητας Πολιανής, Πολιανής, Αγίου Φλώρου, Αριστοδήμειου, Ανδρούσας, Βασιλάδας, Λευτοχώρας, Βελίκας, Παραλία Βελίκας, και τα οποία χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, γραφεία, καταστήματα και γενικά ως χώροι ασκήσεως κάθε μορφής επιχειρήσεως ή επαγγέλματος ή ως χώροι παροχής κοινωνικών ή άλλων κοινωφελών υπηρεσιών, καθώς και οι μισθώσεις αστικών ακινήτων στις οποίες μισθωτές είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. τελούν υπό αγορανομικό έλεγχο που ασκείται σύμφωνα με τις διατάξεις των επομένων άρθρων.

Άρθρο Δεύτερο.

1. Οι μισθώσεις των αστικών ακινήτων του προηγουμένου άρθρου παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την κύρωση της παρούσας από τη Βουλή, εφόσον ο μισθωτής κατά τη 12η Σεπτεμβρίου 1986 χρησιμοποιούσε το μίσθιο και δεν εναντιώνεται στην παράταση.

2. Η παράταση του χρόνου της μισθώσεως δεν παρακωλύει την υπό του μισθωτού άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας της συμβάσεως εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 585, 586 και 588 του Αστικού Κώδικα.

3. Καταγγελία της συμβάσεως υπό του εκμισθωτού μπορεί να γίνει μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις :

α) Για τους λόγους που αναφέρουν τα άρθρα 594 και 597 του Αστικού Κώδικα και για ολική ή μερική υπομίσθωση που πραγματοποιήθηκε κατά παράβαση απαγορευτικού όρου της μισθωτικής συμβάσεως. Εφαρμογή επί του προκειμένου έχει και η διάταξη του άρθρου 661 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

β) Για λόγους ιδιοκατοικήσεως του εκμισθωτού και της οικογενείας του, σε περίπτωση αποδεδειγμένης επείγουσας ανάγκης μετά την απόφαση του κατά το άρθρο 6 της παρούσας αρμοδίου δικαστηρίου.

γ) Για ανοικοδόμηση του μισθίου από τον εκμισθωτή ή τον κύριο του μισθίου, που έχει λάβει τη σχετική οικοδομική άδεια.

Στην περίπτωση αυτή, προκειμένου μεν για μισθώσεις ακινήτων που δεν υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 813/1978 «περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων», όπως αυτός ισχύει, η καταγγελία μπορεί να γίνει μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, εφαρμοζομένων των διατάξεων των εδαφίων (α) της παραγρ. 1 του άρθρου 2 και (α) και (γ) της παραγράφου 1 του άρ-

θρου 3 του Νόμου 1598/1986, τα έννομα δε αποτελέσματα αυτής επέρχονται μετά εξάμηνο από της επιδόσεως στο μισθωτή του εγγράφου περί καταγγελίας, προκειμένου δε για μισθώσεις που υπάγονται στις διατάξεις του Νόμου 813/1978, η καταγγελία λόγω ανοικοδομήσεως διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου αυτού. Ειδικώς προκειμένου περί ανοικοδομήσεως ακινήτου που κρίθηκε αρμοδίως ως επικινδύνως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο, η καταγγελία χωρεί κατά πάντα χρόνο.

Οι παλαιοί προ της ανοικοδομήσεως μισθωτές δικαιούνται σε επανεγκατάσταση σε θέση του ακινήτου ανάλογη με την προηγούμενη και σε έκταση όχι μεγαλύτερη των 3/4 αυτής που κατείχαν. Το δικαίωμα αυτό ασκείται εντός προθεσμίας 6 μηνών από την καταγγελία για ανοικοδόμηση, το δε νέο μίσθωμα μετά την επανεγκατάσταση ρυθμίζεται από το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο.

4. Δίκες επί αγωγών για απόδοση της χρήσεως του μισθίου που εκκρεμούν κατά το χρόνο ενάρξεως της ισχύος της παρούσας καταργούνται. Δικαστικές αποφάσεις περί αποδόσεως μισθίου, που έχουν εκδοθεί, έστω και αν έχουν καταστεί τελεσίδικες, δεν εκτελούνται, εκτός εάν στηρίζονται σε λόγους που έχουν ήδη επιφέρει τη λήξη της μισθώσεως και οι λόγοι αυτοί αναγνωρίζονται από την παρούσα.

5. Στις περιπτώσεις εκποίησης ή αναγκαστικής εκποιήσεως του μισθίου ή καθολικής διαδοχής, ο νέος κύριος υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις του προηγουμένου κυρίου του ακινήτου.

Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση διεκδικήσεως του μισθίου ή αποβολής του εκμισθωτού από της νομής του συνεπεία δικαστικής αποφάσεως.

Άρθρο Τρίτο.

1. α) Σε μισθώσεις των αστικών ακινήτων του άρθρου 1 της παρούσας που θα συναφθούν από 13.9.1986 μέχρι την κύρωση της παρούσας πράξεως από τη Βουλή, απαγορεύεται η συνομολόγηση μισθωμάτων μεγαλυτέρων των καταβαλλομένων κατά τη 12.9.1986. Οι, από τη δημοσίευση της παρούσας στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, παραβάτες της διατάξεως αυτής διώκονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Αγορανομικού Κώδικα (Ν.Δ. 136/1946), όπως ισχύει, και τιμωρούνται με τις ποινές του άρθρου 32 αυτού.

β) Η εκδίκαση των παραβάσεων αυτών γίνεται μετά την κύρωση της παρούσας πράξεως μετά του παρόντος άρθρου κατά το άρθρο 44 παρ. 1 του Συντάγματος.

γ) Η αύξηση των μισθωμάτων των ακινήτων αυτών, θα καθορίζεται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Εμπορίου.

δ) Ο μισθωτής δεν υποχρεούται σε καταβολή μισθώματος ακινήτου για όσο χρόνο αυτό έχει κριθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως μη δυνάμενο να χρησιμοποιηθεί.

2. α) Σε μισθώσεις αστικών ακινήτων που εκμισθώνονται για πρώτη φορά μέσα στο χρονικό διάστημα που διαλαμβάνει η προηγούμενη παράγραφος, το συνομολογούμενο μίσθωμα πρέπει να αντιστοιχεί με τα καταβαλλόμενα κατά τη 12.9.1986 μισθώματα των παρακειμένων ακινήτων του αυτού προορισμού, φύσεως, χρήσεως και κατηγορίας.

β) Οι οικονομικοί έφοροι υποχρεούνται να χορηγούν στους ενδιαφερομένους για δικαστική χρήση αντίγραφα μισθωτηρίων ως και βεβαιώσεις περί του καταβαλλομένου μισθώματος οιουδήποτε ακινήτου, δικαιούμενοι να ζητήσουν από τον αιτούντα την υποβολή υπεύθυνης δηλώσεως του Ν.Δ. 105/1969 «περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος», όπως ισχύει σήμερα, περί του ότι τα χορηγούμενα στοιχεία θα χρησιμοποιηθούν μόνο για δικαστική χρήση κατά την εκδίκαση των κατά το άρθρο 6 της παρούσας διαφορών.

Άρθρο Τέταρτο.

Επί μισθώσεων του άρθρου 1 της παρούσας ο εκμισθωτής υποχρεούται όπως εντός του απολύτως αναγκαίου χρόνου, από της έγγραφης πρόσκλησης του μισθωτή, πράξει στις κριθείσες από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αναγκαίες για την περαιτέρω χρήση του μισθίου επισκευές και μέχρι του ποσού του δανείου που θα χορηγηθεί για τον παραπάνω σκοπό.

Άρθρο Πέμπτο.

1. Όπου αναφέρεται η λέξη μίσθωση ή μισθώσεις νοούνται και οι νομίμως υφιστάμενες υπομισθώσεις.

2. Είναι άκυρη κάθε συμφωνία με την οποία επέρχεται αποστέρηση των δικαιωμάτων του μισθωτή που του παρέχει η παρούσα, εφόσον δεν επιτρέπεται ρητώς με την παρούσα.

Η παροχή που καταβλήθηκε σε εκτέλεση τέτοιας συμφωνίας αναζητείται, κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις.

Άρθρο Έκτο.

1. Κάθε διαφορά από την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας υπάγεται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου ή του Ειρηνοδικείου, αναλόγως με το ποσό του καταβαλλομένου μισθώματος, κατά τις διατάξεις των άρθρων 14 παρ. 1 εδάφιο β και 16 αριθ. 1 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και εκδικάζεται κατά τη διαδικασία των άρθρων 647 έως και 661 αυτού.

2. Οι, κατά την προηγούμενη παράγραφο, εκδιδόμενες αποφάσεις κηρύσσονται υποχρεωτικώς προσωρινώς εκτελεστές.

3. Η διαδικασία επιλύσεως των διαφορών αυτών διεξάγεται ατελώς και χωρίς την καταβολή ούτε τέλους χαρτοσήμου, συμπεριλαμβανομένης και της εκδόσεως αντιγράφων των εκδιδομένων αποφάσεων.

Άρθρο Έβδομο.

Κάθε γενική ή ειδική διάταξη αντικειμενική προς την παρούσα Πράξη, δεν ισχύει επί των ρυθμίσεων που προβλέπει αυτή.

Άρθρο Όγδοο.

Η ισχύς της παρούσας, η οποία θα κυρωθεί νομοθετικά κατά το άρθρο 44 παρ. 1 του Συντάγματος, θα αρχίσει από της δημοσιεύσεώς της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στην πράξη αυτή.

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Γ. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Α.-Α. ΤΣΟΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΣ, Κ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ, Α. ΚΟΥΤΣΟΓΙΩΡΓΑΣ, Κ. ΣΗΜΙΤΗΣ, Δ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ, Α. ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ, Α. ΤΡΙΤΣΗΣ, Α.-Μ.-Μ. ΜΕΡΚΟΥΡΗ, Α. ΔΡΟΣΟΓΙΑΝΝΗΣ, Γ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Κ. ΣΦΥΡΙΟΥ, Γ. ΠΟΤΤΑΚΗΣ, Ε. ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ, Α. ΠΕΠΟΝΗΣ, Κ. ΠΑΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ, Β. ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ.

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ